Zevenbergen

Bestemmingsplan
‘Lage Wipstraat en Langenoordstraat’

Nota van Zienswijzen

werknummer:	02816.002
opdrachtgever:	Woningstichting Brabantse Waard
datum:	15 november 2012
referentie:	mevr. ing. D.N. Verhaak-Kruit

Inhoud

1. Inleiding

2. Beantwoording zienswijzen

3. Ambtshalve wijzigingen

1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Lage Wipstraat en Langenoordstraat' is opgesteld om het woningbezit van de woningstichting Brabantse Waard aan de Langenoordstraat en de Lage Wipstraat te Zevenbergen te herontwikkelen. De bestaande verouderde woningen worden gesaneerd en hiervoor worden 30 grondgebonden aaneengebouwde woningen en een zestal appartementen terug gebouwd.

Procedure

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Lage Wipstraat en Langenoordstraat' heeft van 6 september 2012 tot en met 17 oktober 2012 voor een ieder ter inzage gelegen.

Er is één zienswijze, ondertekend door een 6-tal belanghebbenden, schriftelijk bij de gemeenteraad ingediend. Deze ingebrachte zienswijze is tijdig aan de gemeenteraad kenbaar gemaakt, heeft betrekking op het ontwerpbestemmingsplan 'Lage Wipstraat en Langenoordstraat' en is derhalve ontvankelijk.

De zienswijze wordt in hoofdstuk 2 van deze Nota Zienswijzen behandeld en voorzien van een beantwoording en een conclusie.

2 Zienswijzen

Zienswijze 1. Langenoordstraat 25, Zevenbergen

Reactie

1. *Wegens privacy redenen de appartementen vervangen door eengezinswoningen.*
   Het bouwen van de appartementen gaat ten kosten van de privacy van de bewoners in de rondom gelegen woningen. De volgende argumenten worden daarvoor aangeleverd:
   a. *aan de straatzijde komen balkons welke inkijk geven in de woningen tegenoverliggend;*
      De tegenoverliggende woningen hebben namelijk grote dakkapellen. Als er appartementen komen, met balkons, zal dit ten kosten gaan van de privacy van tegenoverliggende woningen. Als er woningen worden gerealiseerd zal dit weinig problemen opleveren.

   b. *Bouwhoogte van de appartementen*
      De appartementen zullen elk stukje privacy in de tuin ontnemen van de daarachter gelegen woningen, omdat de appartementen hoger worden dan de bestaande woningen. Hierdoor wordt veel woongenot ontzegd voor de toekomstige bewoners.
      Vanuit de appartementen kijkt men namelijk in de achterliggende woningen en kan men ook de gehele tuin overzien. Dit is het geval bij de woningen gelegen aan de Langenoordstraat 18 tot en met 26 en de daarachter gelegen woningen.

2. *Appartementen vervangen door woningen i.v.m. de vermindering van lichtinval van de woningen aan de Langenoordstraat.*
   De Langenoordstraat is ter plaatse slechts tien meter breed, waardoor de lichtinval van de woningen aan de Langenoordstraat zal verminderen.

3. *De bewoners stellen voor om de appartementen te bouwen aan de Lage Wipstraat.*
   Zij stellen voor om de appartementen op sectie M 4301 te realiseren. Hiervoor hebben zij de volgende argumentatie:
   a. *de appartementen komen beter tot hun recht, ontnemen bewoners geen privacy;*
   b. *de appartementen hebben een parkeerplaats aan de achterzijde;*
      In het centrum worden parkeerplaatsen verwijderd i.v.m. de aanleg van de haven waardoor de parkeerdruk in de Langenoordstraat groter wordt. Er moet zo verder gelopen worden. Dit zou betekenen dat ouderen steeds een bult opmoeten om thuis te komen.
   c. *Op sectie 4301 is de mogelijkheid om meer appartementen te bouwen dan in de Langenoordstraat.*

Beantwoording:

1. De realisatie van de appartementen gaat niet ten koste van de privacy. De appartementen worden daarom ook niet vervangen door eengezinswoningen.
   a. De balkons aan de straatzijde zorgen niet voor meer nadelige effecten voor de privacy dan in de huidige situatie. In de huidige situatie zijn er namelijk ook aan beide zijden van de straat woningen aanwezig met dakkapellen op de tweede verdieping, aan de straatzijde. Gezien de stedelijke omgeving, de breedte van het straatprofiel en de inrichting van de nieuwbouw, is de gemeente van mening dat er geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy.
   b. Het appartementencomplex wordt inderdaad hoger dan de huidige bebouwing. Hierbij moet worden bedacht dat de huidige bebouwing niet meer voldoet aan de huidige

eisen van het bouwbesluit. De appartementen die terug worden gebouwd, zullen daarom worden gerealiseerd in de vorm van twee lagen en een kap (maximale bouwhoogte van 11 meter). Hiermee wordt tevens aangesloten bij de gebouwde nieuwbouw in de directe omgeving van het plangebied. Daarnaast heeft de achterzijde van het appartementencomplex alleen de functie van een inpandige galerij. Van twee appartementen liggen ook de slaapkamers aan de achterzijde. Dit is wezenlijk niet anders dan bij de andere woningen in de straat. Ook bij deze situatie is dus geen sprake van een onevenredige aantasting van de privacy.

2. De Langenoordstraat is een woonstraat in stedelijk gebied. De nieuwbouw is maximaal 11 meter hoog, wat zich prima verhoudt tot de bebouwing in de directe omgeving. Daarnaast is het straatprofiel breed genoeg om voldoende lichtinval te kunnen garanderen. De gemeente acht een onderzoek naar de lichtinval dan ook niet noodzakelijk.

3. De appartementen zullen niet op een andere plaats worden gesitueerd.
    a. De argumentatie zoals verwoordt onder 3a is niet voldoende, omdat ook in de huidige situatie geen problemen worden voorzien wat betreft het ontnemen van de privacy.
    b. De gemeente is zich ervan bewust dat in de huidige situatie sprake is van parkeeroverlast. De oorzaak hiervan is dat het desbetreffende gebied bestaand stedelijk woongebied is. Hier is het helaas niet altijd mogelijk om aan de volledige parkeerbehoefte te voldoen. Bij de nieuwbouw wordt echter wel voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm, gebaseerd op de algemene kerncijfers van het CROW. Conform deze normen dienen er ten behoeve van de beoogde nieuwbouw namelijk 20 parkeerplaatsen te worden gerealiseerd. Door de herinrichting van het parkeerterrein achter de Lage Wipstraat, wordt ruimte gevonden voor de realisatie van deze 20 parkeerplaatsen. Daarnaast worden in de Lage Wipstraat nog eens twee langsparkeerplaatsen gerealiseerd. Bij deze ontwikkeling wordt dus ruim voldaan aan de door de gemeente gewenste parkeernorm.
    c. In het bestemmingsplanproces dient er altijd een juiste en volledige belangenafweging gemaakt te worden wat betreft de ruimtelijke ontwikkeling. In dit geval is dit ook gebeurd. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding om de appartementen te verplaatsen.

Conclusie:
De zienswijze geeft dan ook geen aanleiding om het ontwerp bestemmingsplan te wijzigen.

3 Ambtshalve aanpassingen

Regels
Op een aantal punten is het bestemmingsplan aangepast aan de laatste versie van het Handboek van de gemeente Moerdijk (Modelregels Handboek bestemmingsplannen Moerdijk, versie februari 2012).
Het betreft de volgende aanpassingen:

Artikel 1 Begrippen.
In dit artikel worden de volgende begrippen aangepast of toegevoegd:

1.7 Afhankelijke woonruimte
een bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin een gedeelte van de huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is.

1.15 Bouwlaag
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat is begrensd door op (nagenoeg) gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen en dat zodanige afmetingen en vormen heeft dat dit gedeelte zonder ingrijpende voorzieningen voor woonfuncties geschikt of geschikt te maken is.

1.20 Dakkapel
een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.22 Detailhandel
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.27 Hoofdgebouw
een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkst is.

1.30 Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen melding- of vergunningplicht op grond van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer geldt en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

Artikel 4 Wonen
Aan artikel 4.2.1 onder f wordt de volgende zinsnede toegevoegd:
“met een minimale hoogte van 2,40 m.”

In artikel 4.2.2 onder a wordt de zinsnede “aan- en uitbouwen en bijgebouwen” vervangen door de volgende zinsnede:
“aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen”.

Aan artikel 4.2.2 onder b wordt na het woord “aanbouwen “ de volgende zinsnede toegevoegd:
“en bijgebouwen”

In artikel 4.2.2 onder c wordt het cijfer “5” vervangen door het cijfer “6”.

Aan 4.3 worden de volgende leden toegevoegd:

4.3.2 Mantelzorg
Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken geldt het volgende voorschrift:
gebruik van bijgebouwen als zelfstandige woning of als afhankelijke woonruimte is niet toegestaan.

4.3.3 Afwijken van de gebruiksregels
Afwijkingen mantelzorg
Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van het verbod in artikel 4.3.2 voor het toestaan van het gebruik van een vrijstaand bijgebouw als afhankelijke woonruimte, met inachtneming van het volgende:

a. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
b. de ontheffing vervalt zodra de onder a bedoelde noodzaak is komen te vervallen;
c. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
d. de afhankelijke woonruimte binnen de vigerende regeling inzake bijgebouwen wordt ingepast met een maximale oppervlakte van 80 m².

Verbeelding
Van de bouwblokken in de bestemming “wonen”, die gelegen zijn aan de Lage Wipstraat is de diepte teruggebracht van 11 m naar 10m. Op deze wijze is het achterterrein van de woningen vergroot.